HIGH COURT OF UTTARANCHAL AT NAINITAL

(Court's whether the case is or not approved for reporting.)

(Chapter VIII Rule 32 (2)(b)

Description of the case.

W.P. No. 3343 of 2001 (M/S)

U.P. State Road Transport Corporation

Vs.

District Judge Nainital

and another

Approved for reporting.

Not approved for reporting

Date of decision 08.09.2006

Initial of Judge

IN THE HIGH COURT OF UTTARANCHAL AT NAINITAL

Writ Petition No. 3343 of 2001 (M/S)
(Old No. 23209/1998)

U.P. State Road Transport Corporation,
Through Regional Manager, UPSRTC,
Nainital.

... Petitioner

Vs

1. District Judge, Nainital.
2. Sri R.B. Mathur S/o Sri Bhagwati Prasad,
   R/o 129 Civil Lines, Bareilly.

... Respondents

Mr. A.N. Sharma, Advocate for the petitioner.
Mr. P.C. Bisht, Advocate for respondent No. 2.

Date: 08 Septermber, 2006

Hon'ble Rajesh Tandon, J.

1. Heard Mr. A.N. Sharma, learned counsel for the petitioner and Mr. P.C. Bisht, learned counsel for respondent No. 2.

2. By the present writ petition, the petitioner has prayed for a writ of certiorari quashing the order dated 10.02.1998 passed by respondent No. 1 District Judge, Nainital in R.C.A. No. 2 of 1997 (Annexure No. 2 to the writ petition.)

3. Briefly stated the petitioner is a tenant of premises No. 37 Heera Nagar, Haldwani, District Nainital at the rate of Rs. 500/- per month. Respondent No. 2, who is the owner of the said premises, has filed an application under Section 21(8) of the U.P. Act No. 13 of 1972 on 23.10.1991 praying for the enhancement of monthly rent in respect of the said premises No. 37 Heera Nagar, Haldwani, District Nainital. Respondent

No. 2 (owner), along with the application under Section 21(8) of the Act, has filed the valuation report to the following effect:

> "अ. भवन का भू–क्षेत्रफल–5985 वर्ग फुट – 556.2 वर्ग मीटर,
> ब. भवन का प्लिंथ एरिया–2273.75 वर्गफुट – 211.315 वर्ग मीटर, भूखण्ड के मूल्यांकन के सम्बन्ध में उन्होंने पाया कि सन् 1990 में सर्किल रेट इस क्षेत्र में मुव0 600/– रू0 प्रति वर्गमीटर है और चूंकि दरें बढ़ रही हैं और स्थानीय जॉच पर वर्तमान मूल्य मुव0 1000/– रू0 प्रति वर्गमीटर है, अतः प्रस्तुत मामले में मुव0 800/– रूपया प्रति वर्गमीटर की दर से भूमि का मूल्य मुव0 4,44,960/–रू0 निर्धारित किया गया ।
>
> निर्माण के सम्बन्ध में मुख्य अभियन्ता के पत्र का सन्दर्भ देते हुए मुव0 2123/– रू0 प्रति वर्गमीटर की दर निर्धारित की गई थी। चूॅकि भवन लगभग 20 वर्श प्राचीन है, अतः अवमूल्यन 0.6668 % करते हुए निर्माण मूल्यांकन मुव0 2,99,140.98/– रू0 किया गया।"

4. According to the petitioner (tenant), the valuation is as under:

> "किरायेदार ने भी अधिशासी अभियन्ता निर्माण खण्ड द्वितीय, हल्द्वानी से इस परिसर का मूल्यांकन मंगवाया, जो कि कागज संख्या 20/2 20/3 है, उसके अनुसार भवन की वर्तमान कीमत मु0 7,00,000/– रू0 आती है, परन्तु मूल्य में ह्रास घटाने पर मूल्य निर्धारण लगभग 3.50 लाख होता है। मकानदार ने सिर्फ निर्माण के सम्बध में यह मूल्यांकन स्वीकार किया, परन्तु भूमि के मूल्य को भी प्रथकतया जोड़ने का भी अनुरोध किया।"

5. The Additional District Magistrate, vide his order dated 28.04.1997. enhanced the rent from Rs. 500/- per month to Rs. 3265/- per month.

6. Being aggrieved by the said order of the Addl. District Magistrate dated 28.04.1997, the petitioner (tenant) went in appeal under Section 22 of the Act before respondent No. 1 District Judge, Nainital, which was registered as R.C.A. No. 2 of 1997. Respondent No. 2 (owner) also filed his cross-objection stating that as the Addl. District Magistrate has erred in calculating the value of the land, the monthly rent should be fixed at Rs. 6,200/-.

7. The District Judge, Nainital, vide order dated 10.02.1998, dismissed the appeal of the petitioner and allowed the cross-objection filed by respondent No. 2 and fixed the monthly rent at Rs. 4,800/- .

8. The relevant findings recorded by the District Judge in his order dated 10.02.1998 are quoted below:

> "अ. किरायेदारी में निर्माण का धरातल व अन्य अनुलग्न भूमि का समस्त क्षेत्रफल 556.2 वर्ग मीटर का मूल्य मुव0 500/– रू0 प्रति वर्गमीटर की दर से – मु0 2,78,100.00 रू0
>
> ब. प्लिंथ एरिया 211.315 वर्गमीटर पर हुए निर्माण का मूल्य मुव0 2123/– रू0 प्रति वर्ग मीटर की दर से मुव0 4,48,621.74 रू0
>
> परन्तु निर्माण 20 वर्ष प्राचीन होने के कारण मूल्य में ह्रास करते हुए आवेदन पत्र की तिथि पर मूल्यांकन मुव0 448621.74 x .6668 = मुव0 2,99,140.98 रू0 मुव0 5,77,240.98 रू0
>
> इस प्रकार किराये पर दी गई सम्पत्ति का मूल्यांकन मुव0 5.77 लाख रूपया होता है और धारा 21(8) शहरी भवन अधिनियम में की गई व्यवस्था के अनुसार सम्पत्ति के मूल्यांकन मुव0 5.77 लाख के 10% यानि 57,700/– रू0 के 1/12 = मुव0 4,808.33/– या रू0 4800/– पर मासिक किरया तय किया जाना है। इस प्रकार भवन का मासिक किराया मुव0 4808.33/– रू0 (या रू0 4800/–) होता है और किराया, आवेदन–पत्र की तिथि के बाद पहली तारीख अर्थात दिनांक 01.12.1991 से निर्धारित होना चाहिए। विद्वान अपर जिलाधिकारी का निष्कर्ष व आदेश जो कि इसके विपरीत दिया गया है, वह उस सीमा तक अपास्त होने योग्य है। तद्नुसार,
>
> **<u>आदेश</u>**
>
> प्रत्यार्थी की क्रास अपील मंजूर करते हुए अपर जिलाधिकारी / प्राधिकृत अधिकारी द्वारा भवन / मकान संख्या 37 हीरानगर, हल्द्वानी के बारे में किराया निर्धारण का आदेश संशोधित किया जाता है। भवन का मूल्यांकन मुव0 5.77 लाख रूपया निर्धारित करते हुए धारा 21(8) शहरी भवन अधिनियम के अंतर्गत मासिक किराया मुव0 4800/– रू0 निर्धारित किया जाता है, जो कि दिनांक 1.12.1991 से किरायेदार द्वारा मकानदार को दय होगा। अपीलार्थी की अपील खारिज की जाती है।"

9. Aggrieved by the said order dated 10.02.1998 passed by the learned District Judge, Nainital, the petitioner has filed this writ petition.

10. In the case of **State of U.P. and others Vs. VIIth Additional District Judge, Saharanpur and others** reported in **1992 (1) ARC 265**, it has been held in para 5 as under:

> "5. I have carefully considered both the arguments on the basis of the material on record. The learned counsel was not correct in stating that while determining the market value of the building, the value of the land underneath should be excluded. The value of the entire area of land under tenancy has to be determined first and thereafter the value of the building let out in the shape of super-structure. This view is supported by the decision in Central Bank of India v. IInd Additional District Judge, Jhansi and others, 1989 (1) ARC 340 and Assistant Commissioner, Sales Tax, Bareilly and others v. Vth Addition District Judge, Bareilly, 1989 (2) ARC 14. The Market value of the land and the building has been assessed on relevant material and those findings are not arbitrary or perverse."

11. Considering the above legal position, the findings recorded by the appellate court and the material available on record, I am of the view that the market value of the land and the building has been assessed on relevant material and those findings cannot be said to be arbitrary or perverse.

12. In this view of the matter, no interference under Article 226/227 of the Constitution of India is required in the matter.

13. The writ petition, therefore, is devoid of merit and is hereby dismissed.

(Rajesh Tandon, J.)